

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	26 mai 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00082 et D08-02-23/A-00083
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	28029001 Ontario Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	1544, avenue Kilborn
<b>Quartier :</b>	18 – Alta Vista
<b>Description officielle :</b>	Lot 1, plan enregistré 296
<b>Zonage</b>	<b>R10</b>
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	17 mai 2023

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation D08-01-23/B-00102 et D08-01-23/B-00103 qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison de deux étages. La maison existante restera sur le bien-fonds. Les parcelles et l'aménagement proposés ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00082 :1544, avenue Kilborn, partie 1 (maison isolée proposée) :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 323,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 450,0 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 10,6 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 15,0 mètres.
- c) Permettre la saillie de l'entrée du garage adossé à 3,8 mètres plus près de la ligne de lot avant que l'entrée du bâtiment principal, alors que le

règlement exige que l'entrée du garage attenant soit en retrait d'au moins 0,6 mètre par rapport à la ligne de lot avant que l'entrée principale.

A-00083 :1540, avenue Kilborn, partie 2 (maison existante) :

- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 353,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 450,0 mètres carrés.
- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 11,3 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 15,0 mètres.
- f) Permettre la réduction du retrait total des cours latérales intérieures à 2,05 mètres, avec un retrait de 0,85 mètre (côté est), alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales intérieures d'au moins 3,0 mètres et aucun retrait inférieur à 1,2 mètre.
- g) Permettre qu'une place de stationnement soit située en partie dans la cour avant, alors que le règlement interdit d'aménager des places de stationnement dans une cour avant requise et prévue à cette fin.

[3] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

[4] La présidente du groupe fait prêter serment à Anthoni Bruni, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

### Résumé des observations orales

[5] . Bruni présente un diaporama comprenant des plans architecturaux, des rendus en 3D, de la composition des lots et des photographies, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Il note que la description du zonage, figurant dans le rapport d'urbanisme, doit être modifiée pour se lire comme suit : ~~R10~~ **R10**. M. Bruni souligne les efforts déployés pour consulter les résidents du secteur et l'association communautaire, et le fait qu'un seul résident a soulevé des préoccupations au sujet de la place de stationnement dans la cour avant. Il fait remarquer que le stationnement partiel dans la cour avant sur le lot conservé est une condition existante depuis plus de 30 ans et qu'une dérogation a été demandée pour régulariser la place de stationnement. M. Bruni explique le raisonnement qui sous-tend la conception proposée, précisant que dans le voisinage l'on trouve des maisons dont l'entrée principale est située sur le côté de la construction. Il se rapporte au plan du rez-de-chaussée, indiquant que le fait de placer la porte d'entrée sur le côté permet d'avoir un espace intérieur plus

fonctionnel pour un bureau à domicile au lieu d'un hall d'entrée vide. Il est d'avis que la proposition préserve la continuité du paysage de rue.

- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Bruni confirme que, dans le cadre du réaménagement du site en question, la largeur de l'entrée de cour existante sur les terrains conservés serait réduite.
- [7] L'urbaniste Siobhan Kelly répond aux questions du Comité, soulignant qu'au lieu de lignes directrices, le Plan secondaire des quartiers des quartiers Alta Vista, Faircrest Heights et Riverview Park comporte des politiques ayant le même poids que celles du Plan officiel. Mme Kelly résume les politiques du plan secondaire, en faisant ressortir que l'avenue Kilborn est identifiée comme une « route désignée pour le développement d'un quartier de faible hauteur ». Mme Kelly précise aussi qu'il existe deux voies d'accès privées et que la proposition maintient un espace ininterrompu en bordure du trottoir pour le paysagement végétalisé et la plantation d'arbres.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDES ACCORDÉES**

##### **Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [8] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

##### **Éléments de preuve**

- [9] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Demandes et documents à l'appui, y compris la justification de l'aménagement, les plans et l'information sur les arbres
  - Rapport d'urbanisme de la Ville reçu le 12 mai 2023, avec certaines préoccupations
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 mai 2023, sans aucune objection
  - Hydro Ottawa, courriel daté du 10 mai 2023, avec des observations

- Glenda Lahde, 1523, avenue Kilborn, courriel date du 10 mai, avec des objections

### **Effet des observations sur la décision**

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre C. White est dissident pour les raisons mentionnées ci-dessous) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme soulève « quelques préoccupations » concernant les dérogations demandées (c) (garage faisant face à l'avant) et (g) (place de stationnement). Le rapport souligne que : « l'entrée d'un garage en faisant face à l'avant doit être en retrait d'au moins 0,6 mètre de la ligne de lot avant par rapport à l'entrée principale » et que « l'intention de cette disposition est de s'assurer que la façade avant et l'entrée principale sont des éléments plus dominants que le stationnement des véhicules ». Le rapport indique également que « la conception de l'habitation comporte une grande fenêtre, qui peut imiter l'apparence d'une entrée principale. Cependant, le personnel est d'avis que la dérogation ne respecte pas l'intention du Règlement de zonage. Le rapport signale en outre que « l'enlèvement du porche avant pour permettre l'aménagement d'une place de stationnement légale [...] respecterait l'intention du Règlement de zonage ».
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins, parce que la proposition s'inscrit bien dans les environs.
- [15] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du quartier.
- [16] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec le secteur environnant.

- [17] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées (a), (b), (d) et (e).
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise aussi les dérogations demandées (c), (f) et (g), **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 20 avril 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 5 avril 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
- [20] *Le membre C. White exprime son désaccord, estimant que les dérogations demandées ne sont pas conformes aux politiques du Plan officiel et du Plan secondaire des quartiers Alta Vista, Faircrest Heights et Riverview Park, qu'il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que la largeur et la superficie du lot proposé seraient conformes à la zone environnante, et que les dérogations demandées sont substantielles et incompatibles avec l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.*

« Ann. M. Tremblay »  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »  
KATHLEEN WILLIS  
MEMBRE

« Scott Hindle »  
SCOTT HINDLE  
MEMBRE

*Dissident*  
COLIN WHITE  
MEMBRE

« Julia Markovich »  
JULIA MARKOVICH  
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **26 mai 2023**.



Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

## AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **15 juin 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://www.olt.gov.on.ca). Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca).

Seuls les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436